

uw kenmerk A-437
uw brief van 22-01-2024
ons kenmerk 24.037952
inlichtingen bij A. Hatzman
doorkiesnummer (06) 81 65 02 58

ZER Holding B.V.
Koopmansstraat 5 f
2288 BC RIJSWIJK



Ruimtelijke Ontwikkelingen
Gebiedsontwikkelingen

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Reactie op RA 24 006 Verzoek om aanpassing
van Ontwikkeldkader Havenkwartier

datum 16 april 2024
bijlage(n)

Geachte heer Sarac,

U heeft ons op 22 januari 2024 een schrijven doen toekomen met een verzoek om aanpassing van het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Op 13 februari 2024 heeft uw advocaat mevrouw Zwinkels ingesproken bij het Forum Stad. Tijdens het Forum heeft de raad bepaald dat het college van burgemeester en wethouders uw brief beantwoordt. Een afschrift van deze antwoordbrief wordt aan de raad verstuurd.

U geeft in uw brief van 22 januari 2024 te kennen dat u zienswijzen heeft ingediend met betrekking tot de ontwerpbestemmingsplannen UrbanParks en Havenmeester en Harbourpark. De periode om zienswijzen in te dienen tegen Harbourpark is reeds gesloten. Uw zienswijze met betrekking tot Harbourpark kan daarom geen onderdeel uitmaken van de procedure. De punten uit de brief over UrbanParks en Havenmeester worden betrokken bij de behandeling van deze plannen. In de memo zienswijzen kunt u kennisnemen van de reactie van de gemeente op de zienswijzen en de eventuele verwerking daarvan in de ontwerpbestemmingsplannen. Deze zienswijzen op de specifieke plannen blijven in deze brief buiten beschouwing.

Deze brief gaat in op de andere punten die u aangeeft in uw brief van 22 januari 2024 en de inspraakreactie van 13 februari 2024. U stelt daarin dat voor heel fase 2 te weinig woningen kunnen worden toegevoegd en dat over het hele Havenkwartier daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Keuzes in het vastgestelde Ontwikkeldkader

In 2021 heeft de gemeenteraad het Ontwikkeldkader Havenkwartier vastgesteld waarbij uitgegaan wordt van een toevoeging van 2.000 - 2.500 woningen aan het gebied. Dit ontwikkeldkader is volgens de principes van goede ruimtelijke ordening opgesteld. Vanuit deze principes is een bewuste keuze gemaakt voor hoogbouw aan de randen binnen een oplopend bouwplafond. Hierdoor is de verdeling van de woningen automatisch niet evenredig over het totale oppervlakte van het Havenkwartier verdeeld. De afwisseling in bebouwingshoogte zorgt voor variatie en oriëntatie en voor een geleidelijke overgang van de laagbouw vanaf de Prunuskade naar de hoogbouw van het Sijthoff-gebouw en European Patent Office. De hoogteaccenten zijn bepaald op strategische plekken in het Havenkwartier, zodat de bijzondere plekken worden gemarkeerd (de kop van de havens en langs de etalagezone van de A4).

In het Ontwikkeldkader is ook een raamwerk aangegeven voor de openbare ruimte en een tweede richtlijn voor invulling van de bouwvelden. Dit is gedaan om voldoende zekerheden in te bouwen (o.a. voor de kwaliteit van de buitenruimte) en tegelijk bepaalde flexibiliteit te behouden (o.a. in ontwerp van de gebouwen) om een kwalitatief goede fysieke leefomgeving te kunnen realiseren. Beiden is nodig om kaders mee te geven als gemeente én realisatie over meerdere jaren mogelijk te kunnen maken.

In het Ontwikkelkader is ook aangegeven hoe verschillende fasen binnen het Havenkwartier zouden worden ingevuld: fase 0 (periode 2014-2021) is de fase van 'pionieren', vervolgens fase 1 (periode 2021-2024) om structurele leegstaand aan te pakken en daarna fase 2 (voor de periode na 2022- en verder). Voor fase 2 is in het Ontwikkelkader al vastgesteld dat de focus op 'werken' gericht blijft; bij fase 1 is het uitgangspunt dat 60% van het kaveloppervlak bedrijfsmatig vastgoed wordt en bij fase 2 is ervan uitgegaan dat 86% van het kaveloppervlak de bestemming bedrijfsmatig vastgoed heeft.

Gelet op voorgaande zijn wij dan ook van mening dat het Ontwikkelkader wel degelijk conform een goede ruimtelijke ordening is opgesteld.

Doorkijk naar fase 2

De ideevorming van fase 2 is reeds aangevangen en in dat kader zijn we ook met u in gesprek. In uw inspraakreactie van 13 februari 2024 geeft u aan dat u meent dat de realisering van fase 2 eigenlijk al is begonnen met het benutten van de bestaande parkeergarage ten behoeve van ontwikkeling De Havenmeester.

Het benutten van bestaand vastgoed zien wij als een goede mogelijkheid om bestaande ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken. Wij menen dat het benutten van de garage aan de Steenplaetsstraat 6 niet betekent dat fase 2 is aangevangen. De ontwikkeling van de Havenmeester voorziet in de ontwikkeling van woningen in fase 1 met als bijbehorende parkeervoorziening het benutten van de bestaande parkeergarage. De ontwikkeling van deze parkeergarage is dus noodzakelijk om in de parkeerbehoefte te voorzien van de te realiseren woningen aan de Burgemeester Elsenlaan 325. Het eventueel slopen van de parkeergarage kan ook binnen de kaders van het Ontwikkelkader, mits de parkeerplaatsen worden teruggebracht in een nieuw initiatief.

In het overleg van december 2023 heeft de gemeente u een stand van zaken van de verschillende onderzoeken en ontwikkelingen gegeven. Op dit moment worden deze onderzoeken verder uitgewerkt om de kaders voor fase 2 verder vorm te geven. Deze kaders worden ontwikkeld om een gerichter gesprek te kunnen voeren met de verschillende eigenaren in fase 2. Op basis van deze kaders zullen zowel de mogelijkheden worden besproken om als bedrijf te kunnen blijven in het plangebied als de mogelijkheden om in te zetten op herontwikkeling indien een initiatiefnemer daar mogelijkheden toe ziet.

Wij zijn en blijven graag in gesprek met u en andere eigenaren om te kijken hoe we kunnen komen tot een concrete ontwikkeling van fase 2 van het Havenkwartier.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Afschrift: gemeenteraad